

Documento contenente le Informazioni Chiave

Scopo

Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto di investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti di investimento.

Prodotto

Immobiliare Dinamico - Fondo di investimento alternativo immobiliare - ISIN: IT0003752745

Istituito da **BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di Gestione del Risparmio p.A.** (la "SGR"), con sede legale e amministrativa in Piazza Lina Bo Bardi, 3 - 20124 Milano (MI) - Italia. Per ulteriori informazioni contattare il numero +39 800.929.131 o visitare il sito web www.reim.bnpparibas.it. Con riguardo ai contenuti del presente documento, la SGR è soggetta alla vigilanza della Consob. Data di realizzazione del documento contenente le informazioni chiave: 07 marzo 2019.

State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione

Cos'è questo prodotto?

Tipo: "Immobiliare Dinamico" (il "Fondo") è un fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso istituito ai sensi della legge italiana e soggetto alla legislazione italiana. Il Fondo si caratterizza come fondo a distribuzione dei proventi.

Obiettivi: Il Fondo consente ai sottoscrittori di partecipare, in misura proporzionale al numero di quote detenute, ai risultati economici derivanti dalla gestione di un patrimonio immobiliare. Ciascuna quota del Fondo rappresenta una porzione del patrimonio complessivamente detenuto dal Fondo stesso, gestito dalla SGR. La quota rappresenta il diritto del partecipante a concorrere proporzionalmente ai risultati economici e agli incrementi di valore del patrimonio del Fondo, a partecipare all'eventuale distribuzione dei proventi della gestione, nonché a ottenere, in sede di rimborso, una somma pari al valore della frazione del patrimonio netto del Fondo rappresentata dalla quota stessa. Le quote del Fondo sono denominate in Euro.

I principali fattori da cui dipende il rendimento del Fondo sono legati al livello di solvibilità dei conduttori, dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo, all'inflazione, al livello di tassazione sulla proprietà immobiliare, nonché ai livelli di prezzo del mercato immobiliare di riferimento ai quali è possibile dismettere il patrimonio del Fondo nel momento in cui lo stesso patrimonio è posto in vendita, al rendimento delle altre attività non immobiliari in cui può essere investito il rimanente patrimonio del Fondo. Il patrimonio del Fondo è prevalentemente investito in beni immobili, in diritti reali immobiliari, in partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari e in quote di organismi di investimento collettivo del risparmio, a prevalente investimento immobiliare e per una quota residua in strumenti finanziari, quotati e non in mercati regolamentati, depositi bancari di denaro, crediti e titoli rappresentativi di crediti, nonché beni diversi per i quali esista un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con periodicità almeno semestrale. Gli immobili in cui è investito direttamente e indirettamente il patrimonio del Fondo hanno carattere residenziale, direzionale, commerciale e logistico e sono ubicati sia in Italia sia all'estero, in Paesi dell'Area Euro. Le quote del Fondo sono ammesse alla negoziazione sul segmento di mercato MIV gestito da Borsa Italiana.

Investitore al dettaglio a cui è destinato: attualmente le quote del Fondo possono essere acquistate esclusivamente sul mercato secondario; l'acquisto di quote del Fondo presuppone che l'investitore abbia una buona conoscenza delle logiche di funzionamento dei mercati finanziari e dei fondi di investimento immobiliari, abbia precedentemente operato su strumenti finanziari complessi e che sia in grado di immobilizzare le somme investite per un periodo di tempo coincidente con l'orizzonte temporale raccomandato e sia in condizione di sopportare eventuali risultati negativi, anche in misura rilevante, del proprio investimento. L'individuazione della tipologia di investitore cui può essere attualmente destinato il Fondo tiene conto dell'evoluzione del contesto di mercato di riferimento, che evidenzia una limitata liquidabilità delle quote in borsa, il cui prezzo di negoziazione è costantemente inferiore al relativo valore unitario (lo scostamento tra l'ultimo prezzo di borsa rilevato il 28 dicembre 2018, pari a Euro 87,18, e l'ultimo valore unitario delle quote in circolazione disponibile, rendiconto al 31 dicembre 2018, pari a Euro 182,726, è negativo e pari a 52,3%) e dell'approssimarsi della scadenza del Fondo (31 dicembre 2020, salvo periodo di grazia di massimo tre anni attivabile ai sensi del Regolamento di Gestione del Fondo).

Durata: Il Fondo ha forma chiusa e, pertanto, il rimborso delle quote ai partecipanti avviene allo scadere della durata del Fondo, salva l'eventuale possibilità riconosciuta alla società di gestione di deliberare, prima della scadenza del termine di durata del Fondo, una proroga, non superiore a tre anni, per il completamento della liquidazione degli investimenti. La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre 2020. Il partecipante che non intenda attendere la scadenza del termine di durata del Fondo potrà dismettere il proprio investimento attraverso la vendita delle quote sul mercato di quotazione. L'effettivo disinvestimento è, tuttavia, subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare e tale circostanza potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il valore patrimoniale (NAV) della quota del Fondo. Si segnala a tale riguardo che lo scostamento tra l'ultimo prezzo di borsa rilevato (28 dicembre 2018, Euro 87,18) e l'ultimo valore unitario delle quote in circolazione disponibile (rendiconto al 31 dicembre 2018, pari a Euro 182,726) è negativo e pari a 52,3%.

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

Indicatore di rischio

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---



Rischio più basso

Rischio più alto



L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto fino alla data di scadenza del Fondo prevista per il 31 dicembre 2020. Il rischio effettivo può variare in misura significativa in caso di disinvestimento in una fase iniziale e la somma rimborsata potrebbe essere minore. Potrebbe non essere possibile vendere facilmente il prodotto o potrebbe essere possibile vendere soltanto a un prezzo che incida significativamente sull'importo incassato.

L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa della nostra incapacità di pagarvi quanto dovuto. Il Fondo è classificato al livello 6 su 7, che corrisponde alla classe di rischio seconda più alta. Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate nel livello alto e che è molto probabile che le cattive condizioni di mercato influenzino la capacità del Fondo di pagarvi quanto dovuto.

Il prodotto comporta un rischio di liquidità, legato al fatto che il rimborso dell'investimento può avvenire solo allo scadere della durata del Fondo ovvero attraverso la vendita delle quote sul mercato di quotazione con una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il valore patrimoniale (NAV) della quota del Fondo medesimo.

Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla performance futura del mercato: pertanto, potreste perdere il Vostro investimento o parte di esso. Se non siamo in grado di pagarvi quanto dovuto, potreste perdere l'intero investimento.

Scenari di performance

Questa tabella mostra gli importi delle teoriche ipotesi di rimborsi nei prossimi 2 anni, in scenari diversi, ipotizzando un investimento di 10.000 Euro all'ultimo valore unitario delle quote disponibile (NAV al 31 dicembre 2018) ed equivalente a 54,73 quote. Gli scenari presentati mostrano la possibile performance dell'investimento. Possono essere confrontati con gli scenari di altri prodotti. Gli scenari presentati sono una stima della performance futura sulla base di prove relative alle variazioni passate del valore di questo investimento e non sono un indicatore esatto. Gli importi degli ipotetici rimborsi varieranno a seconda della performance del mercato e del periodo di tempo per cui è mantenuto il prodotto. I tre scenari sono stati definiti sulla base delle seguenti teoriche ipotesi:

- Scenario "favorevole": sottoscrizione delle quote al valore dell'ultimo NAV disponibile e rimborso delle stesse tenuto conto di un piano di dismissione degli attivi del Fondo il cui valore complessivo è pari a quanto contenuto nella Relazione Annuale del Fondo al 31 dicembre 2018;
- Scenario "moderato": sottoscrizione delle quote al valore dell'ultimo NAV disponibile e rimborso delle stesse tenuto conto di un piano di dismissione degli attivi del Fondo il cui valore complessivo degli immobili è ridotto del 23% rispetto a quanto contenuto nella Relazione Annuale del Fondo al 31 dicembre 2018;
- Scenario "sfavorevole": sottoscrizione delle quote al valore dell'ultimo NAV disponibile e rimborso delle stesse tenuto conto di un piano di dismissione degli attivi del Fondo il cui valore complessivo degli immobili è ridotto del 40% rispetto a quanto contenuto nella Relazione Annuale del Fondo al 31 dicembre 2018.

Questo prodotto non è facilmente liquidabile. Ciò significa che è difficile stimare l'importo del possibile rimborso in caso di disinvestimento prima del periodo di detenzione raccomandato/della scadenza. Sarà impossibile disinvestire anticipatamente oppure sarà possibile farlo soltanto pagando un costo elevato o subendo una forte perdita. Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.

Investimento: Euro 10.000		1 anno	2 anni
Scenari			
Scenario sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	€ 7.765	€ 5.939
	Rendimento medio per ciascun anno	-33,39%	-38,28%
Scenario moderato	Possibile rimborso al netto dei costi	€ 8.701	€ 7.630
	Rendimento medio per ciascun anno	-20,91%	-23,19%
Scenario favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	€ 9.890	€ 9.959
	Rendimento medio per ciascun anno	-1,94%	-0,43%

Gli scenari sopra rappresentati costituiscono una simulazione teorica fondata sul valore patrimoniale del Fondo (NAV). Tale simulazione non tiene in alcuna considerazione i prezzi di negoziazione delle quote del Fondo sul segmento di mercato MIV gestito da Borsa Italiana. Si segnala, a tale riguardo, che le quote del Fondo sono negoziabili sul mercato ad un valore significativamente diverso rispetto al valore dell'ultimo NAV (ultimo prezzo di borsa rilevato pari a Euro 87,18 al 28 dicembre 2018, rispetto ad un valore unitario delle quote in circolazione ultimo disponibile pari a Euro 182,726).

Cosa accade se la SGR non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

Il Fondo costituisce un patrimonio autonomo di pertinenza di una pluralità di partecipanti, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società. In caso di insolvenza della SGR, dunque, gli attivi del Fondo rimangono di pertinenza dei relativi partecipanti. In caso di andamento negativo del Fondo, peraltro, l'investitore può perdere in tutto o in parte il proprio investimento. Non c'è alcuno schema di garanzia pubblico o privato che possa compensare in tutto o in parte eventuali perdite.

Quali sono i costi?

La persona che vende questo prodotto o fornisce consulenza riguardo a esso potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso deve fornire

informazioni su tali costi e illustrare l'impatto di tutti i costi sull'investimento nel corso del tempo.

Andamento dei costi nel tempo

La diminuzione del rendimento (Reduction in Yield — RIY) esprime l'impatto dei costi totali sostenuti sul possibile rendimento dell'investimento. I costi totali tengono conto dei costi ricorrenti e accessori. Gli importi qui riportati corrispondono ai costi cumulativi del prodotto in tre periodi di detenzione differenti. Questi importi si basano sull'ipotesi che siano investiti 10.000 EUR. Gli importi sono stimati e potrebbero cambiare in futuro.

Investimento (€ 10.000) Scenari	In caso di teorico disinvestimento dopo 1 anno	In caso di teorico disinvestimento dopo 2 anni
Costi totali	€ 264	€ 415
Impatto sul rendimento (RIY) per anno	4,03%	4,00%

Composizione dei Costi

La tabella presenta: (i) l'impatto, per ciascun anno, dei differenti tipi di costi sul possibile rendimento dell'investimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato; (ii) il significato delle differenti categorie di costi.

Questa tabella mostra l'impatto sul rendimento per anno			
Costi una tantum	Costi di ingresso	Non Applicabile	Impatto dei costi da sostenere al momento della sottoscrizione dell'investimento. Impatto dei costi già compresi nel prezzo
	Costi di uscita	Non Applicabile	Impatto dei costi di uscita dall'investimento alla scadenza.
Costi ricorrenti	Costi di transazione del portafoglio	1,48%	Impatto dei nostri costi di acquisto e vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto.
	Altri costi ricorrenti	2,52%	Impatto dei costi che tratteniamo ogni anno per gestire i vostri investimenti
Oneri accessori	Commissioni di performance	Non Applicabile	Impatto della commissione di <i>performance</i> . Tratteniamo questa commissione dal vostro investimento se la <i>performance</i> del prodotto supera il suo parametro di riferimento
	<i>Carried interests</i> (commissioni di <i>overperformance</i>)	Non Applicabile	Impatto dei <i>carried interests</i> . Tratteniamo questa commissione se l'investimento ha ottenuto una <i>performance</i> superiore a quanto previsto da Regolamento

Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?

Periodo di detenzione raccomandato: 2 anni

Per realizzare gli obiettivi di questo prodotto occorre mantenere l'investimento fino al periodo di detenzione raccomandato. Il partecipante che non intenda aspettare tale periodo potrà dismettere il proprio investimento nel Fondo attraverso la vendita delle quote sul mercato di quotazione. L'effettivo disinvestimento è, tuttavia, subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare e tale circostanza potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il valore patrimoniale (NAV) della quota del Fondo.

Come presentare i reclami?

Eventuali reclami riguardanti il Fondo possono essere inoltrati per iscritto a BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di Gestione del Risparmio p.A., Ufficio Customer Care, Piazza Lina Bo Bardi, 3 - 20124 Milano (MI), a mezzo fax al numero: 02/583314.39, tramite e-mail all'indirizzo: laura.lago@bnpparibas.com PEC: bnppreim@legalmail.it. Per ulteriori informazioni si rinvia al sito www.reim.bnpparibas.it

Altre informazioni rilevanti

Il valore unitario della quota del Fondo è calcolato dividendo il valore complessivo netto del Fondo per il numero delle quote del Fondo in circolazione. Il valore unitario delle quote del Fondo è comunicato ai partecipanti semestralmente, il 3 marzo e il 1 agosto, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".

Il valore al quale le quote del Fondo sono scambiate sul segmento di mercato MIV gestito da Borsa Italiana è calcolato in ogni giorno di negoziazione ed è disponibile quotidianamente presso il sito internet www.borsaitaliana.it.

Il Regolamento di Gestione, la Relazione di Gestione, la Relazione Semestrale e i resoconti intermedi di gestione del Fondo sono disponibili presso il sito internet della SGR <http://www.reim.bnpparibas.it>.